



Villa Stollberg

WEITENTAL/PFUNDERS - VALLARGA/VAL DI FUNDRES



Descrizione tecnica - Capitolato





Villa Stollberg

Vallarga / Val di Fundres



DESCRIZIONE TECNICA – CAPITOLATO

1. Generale

Tutte le lavorazioni saranno svolte secondo il progetto approvato, oppure secondo il progetto esecutivo. Tutti i dettagli non descritti, vengono determinati dal direttore dei lavori.

Le strutture portanti vengono realizzate a seconda delle indicazioni del progettista e i relativi calcoli statici.



2. Strutture portanti

Tutto il piano interrato verrà eseguito in **calcestruzzo armato**.

3. Muratura

Le murature esterne saranno eseguite secondo i calcoli termici **Casa Clima Classe „A“** con blocchi di laterizio ed isolamento termico mediante cappotto. Rifinitura con graffiato minerale, colore a scelta della direzione lavori.



4. Murature Interne

Le tramezze divisorie delle cantine e Box verranno eseguite in mattoni di cemento e pitturate con colore bianco.

Le tramezze tra le unità abitative e quelle interne saranno eseguite con pareti in laterizio nonché tipo "Planfüllziegel" ed **isolazione acustica nello spessore adatto**.

Tutte le pareti saranno intonacate e tinteggiate con pittura di colore bianco.



5. Solai

Tutti i solai sono in calcestruzzo armato o laterizio. Isolazione acustica **mediante ottimo materiale fonoisolante**.

Tutti i soffitti saranno intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco. Il soffitto del p. interrato sarà pitturato con colore bianco.

6. Tetto

Il tetto viene eseguito in struttura legno lamellare e/o massiccio di spessore secondo i calcoli statici e con un **ottimale isolamento termica (tetto ventilato)**.

La parte interna del sottotetto viene lasciata a vista.

Grondaie e pluviali in lamiera zincata o similare.

A seconda del progetto vengono montati dei serramenti a raso falda tipo „Velux“ o similare.



7. Lattoneria

La lattoneria verrà eseguita in **Uginox** o in lamiera di **alluminio verniciata** (Prefalz).





8. Balconi

I balconi avranno le caratteristiche dei solai, con rifinitura mediante piastrelle del tipo antigelivo. **Oppure in alternativa: completamente in legno.** Il parapetto verrà eseguito secondo i dettagli del progetto architettonico.



9. Vano scala comune

Le scale ed i pianerottoli saranno eseguiti in cemento armato secondo i calcoli statici e verranno rivestiti con materiale **in pietra naturale: marmo, granito o piastrelle** a scelta della D.L. Le ringhiere o il corrimano saranno del tipo previsto dal progetto, a scelta della direzione lavori.



10. Isolazione ed impermeabilizzazione

Impermeabilizzazione verticale e orizzontale delle strutture controterra.

Impermeabilizzazione orizzontale dei giardini, pensili, terrazze ecc. **Isolazione termo-acustica dei sottofondi dei solai delle murature e tramezzature.**

Isolazione termo-acustica ed impermeabilizzazione del tetto.

Queste opere vengono eseguite con idonei prodotti a norma della legge in materia di risparmio energetico, scelti dal direttore dei lavori, in base alle necessità del fabbricato.



11. Sottofondi

Verranno eseguiti i sottofondi del tipo autolivellante a base cementizia **con isolamento termo-acustica** in tutti gli appartamenti e vano scala. Sottostante, a copertura delle tubazioni, verrà gettato il sottofondo alleggerito del tipo cemento cellulare soffiato.



12. Serramenti e bancali

Le finestre e porte finestre saranno **in legno oppure alu-legno oppure PVC**, con vetro del tipo isolante accoppiato; ferramenta di sicurezza; apertura a dreh-kipp. **Dove previsto da progetto verrà montata 1 porta alzante scorrevole per appartamento.** Maniglie in alluminio anodizzato. **Avvolgibili motorizzati in alluminio su tutti i serramenti.** Bancali interni in legno oppure PVC bianco. Bancali esterni in lamiera d'alluminio oppure pietra naturale.

Nelle cantine, dove previsto da progetto, vengono montati dei serramenti in PVC.



13. Portoncino all'ingresso degli alloggi

Portoncino di sicurezza con chiusura di sicurezza, maniglia in alluminio anodizzato e spioncino. Il colore del rivestimento esterno è a scelta della direzione lavori.

14. Porte interne:

Le porte interne saranno ad unico battente, impiallacciate in rovere, faggio o frassino con telaio standard dello stesso materiale, maniglie in alluminio anodizzato.

Cantine: porta in lamiera tamburata.

Le porte basculanti dei Box sono previste in lamiera, con apertura manuale.





Ove richiesto dalle normative antincendio, saranno montate **porte antincendio** REI 60, REI 90, o REI 120.

15. Pavimenti e rivestimenti

Cantine e garages:

Pavimentazione del tipo industriale in calcestruzzo liscio e spolvero di quarzo sferoidale superficiale.

Accessi, Scale e Pianerottoli:

In pietra naturale o piastrelle, a scelta della direzione lavori.

Unità abitative:

Pavimenti in ceramica nei bagni, wc, entrate, corridoi, cucine e ripostigli. **Rivestimento nel bagno e wc fino altezza porta/finestra.** Tutto a scelta dell'Acquirente per un **costo a listino del solo materiale fino a Euro 40,00/m².**

Pavimento in legno in faggio o rovere, „3-strib“, laccato, nel soggiorno e stanze da letto. **Costo listino del solo materiale fino a Euro 50,00/m².**

Battiscopa in legno.

La scelta dei materiali di cui sopra verrà fatta dagli acquirenti presso le ditte fornitrici indicate dalla direzione lavori.

Maggiori oneri per la posa in diagonale, di piccolo formato, decori, listelli ecc. verranno conteggiati a parte.



16. Impianto Sanitario

Tutte le tubature saranno protette ed isolate termicamente come indicato dalla legislazione vigente.

Le tubazioni della rete di distribuzione interna di acqua calda e fredda, del riscaldamento e le colonne di scarico sarà eseguita come da indicazioni del progettista.

Tubazioni per l'espulsione delle cappe cucina a l'aerazione dei locali ciechi, da questi fino fuori tetto.

In ogni appartamento sarà installato un contatore per il controllo del consumo dell'acqua fredda e calda.

Tipologia materiali arredamento sanitario: **porcellana bianca marca Villeroy & Boch, serie Omnia.** La **vasca da bagno e il piatto doccia in acrilico.**

Rubinetteria marca Hansgrohe, serie Talis E2.

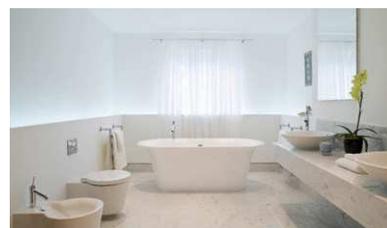
Bagno:

- 1 x lavandino (larghezza 60cm)
 - 1 x Wc sospeso con cassetta ad incasso
 - 1 x bidet sospeso
 - 1 x vasca da bagno 170x75 con doccetta
- oppure
- 1 x piatto doccia 80x80 (stondato) con asta doccia.

Wc:

- 1 x lavandino (larghezza 50cm)
- 1 x Wc sospeso con cassetta ad incasso
- 1 x piatto doccia 80x80 (stondato) con asta doccia.

Non è prevista la fornitura e posa di box doccia/box vasca, specchio, portarotolo e accessori vari.





La lavatrice verrà posizionata nel bagno padronale.
In ogni cucina verrà installato un attacco per lavastoviglie oltre agli attacchi per acqua fredda e calda.

Balconi/terrazze nonché i giardini privati saranno dotate di 1 rubinetto da giardino.

17. Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento verrà eseguito in conformità alle normative applicabili e **soddisfa i requisiti elevati di risparmio energetico ottimale.** Il sistema sarà **del tipo centralizzato con caldaia alimentata a pellets, del tipo a condensazione.**

Il riscaldamento dei vani abitati verrà realizzato con un **impianto di riscaldamento a pavimento**, con un termostato ambiente in ogni stanza per regolare la temperatura a zone. Laddove sarà necessario viene previsto **nei bagni un eventuale arredo bagno.**

Verrà predisposto per ogni unità una contacalorie individuale che consente la contabilizzazione separata dei consumi effettivi di energia termica.



18. Impianto elettrico

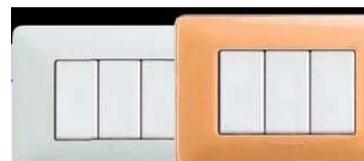
Per l'esecuzione dell'impianto elettrico verranno osservate le norme CEI e quelle stabilite dall'Azienda distributrice dell'energia.

La tipologia dei frutti e delle placche dell'impianto elettrico è marca Vimar serie Plana oppure marca Berker serie Artis, in PVC di colore bianco.

Impianto TV e impianto satellitare completamente funzionante, compreso parabola (senza decoder) con una presa **in ogni stanza da letto e nel soggiorno.**

Impianto videocitofono a colori: è previsto l'impianto di videocitofono, posizionato nella zona d'entrata;

Impianto telefonico sarà predisposto secondo le direttive Telecom con una presa prevista **in ogni stanza da letto e nel soggiorno.**



Nei singoli vani vengono eseguiti seguenti installazioni:

Stanze da letto: 4 prese, 1 punto luce a soffitto;

Soggiorno: 4 prese, 1 punto luce a soffitto;

Cucina/angolo cottura: 3 prese, 3 prese per gli elettrodomestici (frigo, piano cottura, forno), 1 punto luce a soffitto e 1 punto luce a parete, 1 punto elettrico per la cappa cucina;

Bagno/Wc: 3 prese, 1 punto luce a soffitto e 1 a parete;

Entrata/corridoio: 1 presa, 1 punto luce a soffitto;

Balcone/terrazza: 1 presa, 1 punto luce a parete con corpo illuminante;

cantina: 1 presa, 1 punto luce a soffitto o parete con corpo illuminante;

Garage: 1 presa, 1 punto luce a soffitto o parete con corpo illuminante;

Parti comuni: Impianto automatico di illuminazione con sonda crepuscolare e/o dove previsto con rilevatori a movimento per accensione automatica incl. corpi illuminanti a scelta della D.L..



19. Ventilazione

Tutte le cucine saranno dotate di una canna di aerazione per l'espulsione di fumi dalla cappa della cucina.

Tutti i bagni e i wc ciechi saranno muniti di un sistema di aerazione con elettroventilatore tipo Limodor (nr. 1 apparecchio per ogni appartamento).





20. Opere esterne

L'accesso al piano interrato è delimitato da un **portone sezionale automatizzato** posta alla fine della rampa, con nr. 1 telecomando in dotazione per ogni garage

Tutta la zona esterna verrà realizzata in conformità al progetto approvato e come stabilito dalla direzione lavori.

Il giardino sarà in parte privato e in parte comune e saranno delimitati fra di loro con apposita recinzione a scelta della D.L.



21. Annotazioni finali

Tutte le lavorazioni vengono eseguite secondo il progetto approvato e su incarico/a scelta della direzione lavori.

I tipi e le marche dei materiali indicati nella presente descrizione tecnica – capitolato, sono indicativi e possono essere sostituiti con materiali equivalenti. Qualità, modello e fabbricato dei prodotti utilizzati se non indicati, sono a scelta della direzione lavori

Le immagini sono di carattere illustrativo e non indicative per le rifiniture.



Ricordiamo inoltre che la scelta dei materiali e colori della facciata esterna e tutta la sistemazione esterna anche delle parti comuni sarà a scelta della direzione lavori. Non potranno essere rispettate delle richieste specifiche dei clienti in merito, in quanto dovrà essere mantenuto un aspetto generale architettonico. La parte venditrice si riserva inoltre il diritto di variare il progetto e la descrizione tecnica, sia per motivi estetici che tecnici, tanto in relazione ai piani ed ai volumi, al numero delle unità immobiliari, alle destinazioni, alle parti comuni ed alle tecnologie costruttive, apportando tutte quelle varianti sostanziali, che riterrà opportune, a suo insindacabile giudizio. Tutte le modifiche richieste dall'acquirente in fase di costruzione devono essere comunicate per tempo alla direzione lavori che avrà la facoltà di apportare le varianti richieste.



Per garantire il miglior isolamento acustico, nell'eventualità di spostamenti interni richiesti dall'acquirente, non sarà possibile spostare bagni e cucine dalla loro posizione prevista dal progetto approvato.

L'accesso in cantiere può avvenire soltanto in presenza della direzione lavori e dietro sua approvazione.

22. Certificato Casa Clima.

L'isolamento globale del fabbricato corrisponderà ai dettami della normativa vigente in materia sul contenimento energetico ed avrà le caratteristiche della **Casa Clima, classe A.**

